

INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo pretendo hacer un análisis de algunos conceptos e ideas desde el punto de vista de la actuación del Notario en relación a la Ley de Inversión Extranjera y el Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, sin analizar las obligaciones concretas del Notario derivadas de dichos ordenamientos, ya que esto último será materia de un trabajo posterior que elaboraré.

La Ley de Inversión Extranjera (en lo sucesivo LIE) fue publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 27 de diciembre de 1993, y reformada por los Decretos Publicados en dicho *Diario* el día 12 de mayo de 1995, el 7 de junio de 1995, el 24 de diciembre de 1996, el 23 de enero de 1998 y el 19 de enero de 1999.

Dicha Ley entró en vigor el día 28 de diciembre de 1993 (art. primero transitorio de la LIE).

Asimismo con la entrada en vigor de la LIE se abrogaron los siguientes ordenamientos (art. segundo transitorio de la LIE):

- I. La Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 9 de marzo de 1973;

II. La Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 Constitucional, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 21 de enero de 1926; y

III. El Decreto que establece la necesidad transitoria de obtener permiso para adquisición de bienes a extranjeros y para la constitución o modificación de sociedades mexicanas que tengan o tuvieren socios extranjeros, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 7 de julio de 1944.

También con la entrada en vigor de la LIE se derogaron las siguientes disposiciones (art. tercero transitorio de la LIE):

I. Los artículos 46 y 47 de la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 11 de enero de 1972; y

II. Todas las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de carácter general que se opusieran a la LIE.

Por otra parte el artículo cuarto transitorio de la LIE dispuso que en tanto se expedieran los Reglamentos de la Ley, el Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 16 de mayo de 1989, seguiría vigente en todo lo que no se opusiera a la misma LIE.

El último Reglamento antes mencionado estuvo en vigor al amparo de la LIE del día 28 de diciembre de 1993 al día 6 octubre de 1998, ya que el Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras (en lo sucesivo R-LIE), fue publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el día 8 de septiembre de

1998 y en sus artículos primero y segundo transitorios dispuso lo siguiente:

PRIMERO.—El presente Reglamento entrará en vigor a los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación en el *Diario Oficial de la Federación*, salvo lo dispuesto en el párrafo cuarto del artículo 18, que entrará en vigor a los seis meses siguientes de dicha publicación.

SEGUNDO.—Se abroga el Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 16 de mayo de 1989, y se derogan todas las disposiciones administrativas de carácter general que se opongan al presente Reglamento.

HERIBERTO CASTILLO VILLANUEVA*

* Egresado de la Universidad Nacional Autónoma de México. Notario 69 del Distrito Federal.

CONCEPTOS E IDEAS GENERALES

1. INVERSIONISTA EXTRANJERO

La LIE en su artículo 2° fracción III se refiere al inversionista extranjero mencionando que es aquella “persona física o moral de nacionalidad distinta a la mexicana y a las entidades extranjeras sin personalidad jurídica”.

La nacionalidad de las personas físicas mexicanas se adquiere por nacimiento o naturalización (art. 30° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos), por lo que cualquier persona física que no tenga la nacionalidad mexicana debe de considerarse como extranjera (art. 2° fracción IV de la Ley de Nacionalidad).

Por lo que se refiere a las personas morales de nacionalidad mexicana, la Ley de Nacionalidad en su artículo 8° dispone que son aquellas que se constituyen conforme a las leyes mexicanas y tengan en el territorio nacional su domicilio legal, por lo que cualquier persona moral que no tenga la nacionalidad mexicana debe de considerarse como extranjera (art. 2° fracción IV de la Ley de Nacionalidad).

Es importante señalar que la inversión que

realiza una persona moral extranjera en México, no está condicionada a que realice habitualmente actos de comercio en la República Mexicana o que se establezca en la misma (art. 17 LIE) sin perjuicio de cumplir otras disposiciones legales.

Lo anterior quiere decir que la inversión “aislada” que realice una persona moral extranjera, no requiere de la autorización a que se refiere el art. 17 de la LIE, ya que ésta autorización la deben obtener las personas morales extranjeras que pretendan realizar habitualmente actos de comercio en la República, así como aquellas personas a que se refiere el art. 2736 del Código Civil Federal que pretendan establecerse en la República.

Por otra parte en la práctica resulta difícil pensar que ante un Notario intervenga una entidad extranjera sin personalidad jurídica, ya que la persona (física) que concurra ante el Notario tiene que declarar que su representado se encuentra capacitado legalmente para la celebración del acto jurídico, protestar que la representación que ostenta y por la que actúa esta vigente en sus términos y acreditar dicha representación (art. 102 fracción XVI de la Ley del Notariado del DF).

La declaración que haga una persona ante un Notario, en el sentido de que su representado se encuentra capacitado legalmente para la celebración del acto jurídico, implica que dicho representado tenga personalidad jurídica.

El hecho que la LIE prevea que las entidades extranjeras sin personalidad jurídica pueden ser inversionistas extranjeros, no implica que puedan ser titulares de derechos y sujetos de obligacio-

nes, ya que en México únicamente pueden ser titulares de derechos y sujetos de obligaciones aquellas personas que tienen personalidad jurídica (personas físicas o personas morales).

Considero importante señalar que en diversos artículos de la LIE y del R-LIE se refieren a “sociedades”, “extranjeros”, “personas físicas o morales extranjeras”, “personas morales extranjeras”, “socios extranjeros”, y en muy pocas ocasiones se refieren a “inversionistas extranjeros”.

2. INVERSIÓN EXTRANJERA

La LIE en su artículo 2º fracción II, se refiere a la Inversión Extranjera en los siguientes términos:

ART. 2º.—Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

...

II. Inversión Extranjera:

a) La participación de inversionistas extranjeros en cualquier proporción, en el capital social de **sociedades mexicanas**;

b) La realizada por sociedades mexicanas con **mayoría** de capital extranjero; y

c) La participación de inversionistas extranjeros en las **actividades** y **actos** contemplados por esta Ley.

En relación a lo antes transcrito cabe hacer los siguientes comentarios:

A. Por lo que se refiere al primer supuesto de la participación de inversionistas extranjeros en el capital social de sociedades mexicanas, considero pertinente recordar que la sociedad constituida conforme a las leyes mexicanas y con domicilio en el territorio nacional debe considerarse una sociedad mexicana (art. 8º de la Ley de Nacionalidad), con independencia de que participen en el capital social de dicha sociedad inversionistas extranjeros.

Como regla general la inversión extranjera puede participar en el capital de sociedades mexicanas en cualquier proporción, inclusive puede ser el 100% de dicha inversión (art. 4º LIE). Las excepciones a dicha regla general son las “actividades reservadas” o las “actividades con regulación específica” que más adelante se mencionan.

Por el hecho de que en una sociedad constituida conforme a la legislación mexicana y que establezca su domicilio en territorio nacional, participe el 100% de la inversión extranjera, no quiere decir que dicha sociedad sea extranjera, sino que debe considerarse una sociedad mexicana en la que su capital social esta suscrito en su totalidad por inversión extranjera.

En otro orden de ideas el R-LIE aclara que debe entenderse por participación de inversión extranjera en el capital social, diciendo que es el porcentaje de inversión extranjera en el capital social de una sociedad, calculado en relación al total de acciones o partes sociales que no tengan el carácter de inversión neutra, e incluyendo las acciones o partes sociales afectadas en fideicomiso (art. 1º fracción V del R-LIE).

B. El segundo supuesto se refiere a sociedades mexicanas con “mayoría” de capital extranjero.

Para efectos de lo anterior debemos entender por mayoría de capital extranjero más del 49% del capital social de una sociedad mexicana (art. 1º fracción IV del R-LIE).

Como podemos observar en este supuesto no

se utiliza la lógica ya que por mayoría debería entenderse más del 50%.

No podemos olvidar que la sociedad es mexicana pero que si en su capital social participa más del 49% de inversión extranjera, la inversión que realiza la mencionada sociedad mexicana se considerará como inversión extranjera. En el supuesto previsto en este párrafo la LIE considera que es una inversión extranjera indirecta (art. 4º último párrafo de la LIE).

En otras palabras si una sociedad mexicana en la que participe el 49% ó menos de inversión extranjera realiza una inversión, dicha inversión se considerará como mexicana, independientemente que en su capital social participe capital extranjero. Con lo dicho en este párrafo la LIE está aceptando lo que en doctrina se conoce como “piramidación”, tema que trataremos más adelante en este trabajo.

C. En relación al último supuesto que se refiere a la participación de inversionistas extranjeros en las “actividades” y “actos” contemplados en la LIE, considero pertinente hacer los siguientes comentarios:

Las “actividades” contempladas en la LIE son las siguientes:

I. “Actividades reservadas”: son aquellas contempladas en el artículo 5º de la LIE (actividades reservadas de manera exclusiva al Estado) y el artículo 6º de la LIE (actividades reservadas de manera exclusiva a mexicanos y a sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros).

En las actividades reservadas de manera exclusiva al Estado la inversión extranjera no podrá participar, como tampoco puede participar la inversión mexicana.

Por lo que se refiere a las actividades reservadas de manera exclusiva a mexicanos o a sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros, la inversión extranjera no podrá participar directamente, ni a través de fideicomisos, convenios, pacto sociales o estatutarios, esquemas de piramidación, u otro mecanismo que les otorgue control o partición alguna, salvo lo dispuesto en el título quinto de la LIE (inversión neutra).

II. “Actividades con regulación específica”: son aquellas que están sujetas a límites máximos de participación de inversión extranjera (principalmente las reguladas en los artículos 7° y 8° de la LIE).

Por otra parte tanto la LIE como el R-LIE no dicen de manera específica que debe entenderse por “actos” sin embargo considero que se refiere entre otros a la adquisición de más del 49% del capital social de sociedades mexicanas cuando el valor de los activos de dicha sociedad rebase el monto que determine anualmente la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras; a la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles por parte de extranjeros; a los fideicomisos sobre bienes inmuebles en zona restringida; y a cualquier acto relacionado con la inversión neutra.

3. INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA E INDIRECTA

Tradicionalmente la doctrina ha considerado a la inversión extranjera directa como aquella que implica “la transferencia de recursos de un país a otro hacia propósitos productivos, generalmente en actividades comerciales e industriales y empresariales, significando la adquisición en todo o en parte de Sociedades existentes, la constitución de nuevas corporaciones, o bien su participación total o parcial en las actividades o renglones económicos donde se permite su actuación de conformidad con las disposiciones legales que norman cada caso concreto”.¹

También la doctrina ha considerado como inversiones extranjeras indirectas “las que conforman los empréstitos concertados de gobierno a gobierno, de estos a organismos internacionales, o de gobierno a instituciones financieras, es decir deuda pública. Las inversiones en estudio, se derivan de la incapacidad de los gobiernos para solventar sus gastos, por lo que, ante esta situación

¹ GARCÍA FLORES, Jesús Gerardo, *Régimen Jurídico de la Inversión Extranjera Directa en México*, OGS Editores, SA de CV, Puebla, México, 1996, p. XXI.

se ven en la necesidad de acudir a fuentes de financiamiento externas”.²

Con lo antes dicho debemos entender que la LIE regula la inversión extranjera directa.

Sin embargo la propia LIE hace una sub-clasificación de lo que para dicha ley debe entenderse por inversión extranjera directa e inversión extranjera indirecta.

La afirmación que hago en el párrafo anterior se concluye de la interpretación sistemática de la LIE.

Para confirmar el criterio a continuación transcribo algunas disposiciones de la LIE:

ART. 2º.—...

...

VII. Cláusula de Exclusión de Extranjeros: El convenio o pacto expreso que forme parte integrante de los estatutos sociales, por el que se establezca que las sociedades de que se trate no admitirán **directa** ni **indirectamente** como socios o accionistas a inversionistas extranjeros, ni a sociedades con cláusula de admisión de extranjeros.

ART. 4º.—...

(último párrafo) ... Para efectos de determinar el porcentaje de inversión extranjera en las actividades económicas sujetas a límites máximos de participación, no se computará la **inversión extranjera** que, de manera **indirecta**, sea realizada en dichas actividades a través de sociedades mexicanas con mayoría de capital mexicano, siempre que estas últimas no se encuentren controladas

² GARCÍA FLORES, Jesús Gerardo, *op. cit.*, p.XXI.

por la inversión extranjera. (Lo que en doctrina se conoce como piramidación)

ART. 6o.—...

(último párrafo) ... **La inversión extranjera no podrá participar** en las actividades y sociedades mencionadas en el presente artículo **directamente**, ni a través de fideicomisos, convenios, pactos sociales o estatutos, **esquemas de piramidación**, u otro mecanismo que les otorgue control o participación alguna, salvo por lo dispuesto en el Título Quinto de este Ley.

ART. 7º.—...

(último párrafo)... Los límites para la participación de **inversión extranjera** señalados en este artículo, no podrán ser rebasados **directamente**, ni a través de fideicomisos, convenios, pactos sociales o estatutarios, **esquemas de piramidación**, o cualquier otro mecanismo que otorgue control o una participación mayor a la que se establece, salvo por lo dispuesto por el Título Quinto de esta Ley.

ART. 9º.—Se requiere resolución favorable de la Comisión para que en las sociedades mexicanas donde la inversión extranjera pretenda participar, directa o indirectamente, en una proporción mayor al 49% de su capital social, únicamente cuando el valor total de activos de las sociedades de que se trate, al momento de someter la solicitud de adquisición, rebase el monto que determine anualmente la propia Comisión.

Es importante aclarar que existe una contradicción entre lo dispuesto por el último párrafo del art. 4º y lo dispuesto en el último párrafo del art. 7º,

ambos de la LIE, ya que por un lado acepta la piramidación y por otro lado la prohíbe.

Sin embargo considero que debe prevalecer que la ley acepta la piramidación prevista en el supuesto del último párrafo del art. 4° de la LIE, en razón de que esta última disposición legal fue creada o adicionada posteriormente por el art. 4° del Decreto del 18 de diciembre de 1996, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 24 de diciembre de 1996, en vigor al día siguiente de su publicación.

Por otra parte, es criticable el referido último párrafo del art. 4° de la LIE, porque se refiere a las “sociedades con mayoría de capital mexicano, siempre que estas últimas no se encuentren controladas por la inversión extranjera”, sin aclarar en ninguna otra disposición de la propia LIE o del R-LIE que debe entenderse por el “control de la inversión extranjera”. Probablemente el legislador pensó que el control se da cuando la inversión extranjera tiene la administración de la sociedad. Cabe recordar que la anterior Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera de 1973 (actualmente abrogada por la LIE) consideraba que la inversión extranjera por regla general, no debería tener “la facultad de determinar el manejo de la empresa” y que “la participación de la inversión extranjera en los órganos de administración de la empresa, no podía exceder de su participación en el capital” (art. 5° de la Ley abrogada), lo que nos hace pensar que a esto último es a lo que se quiso referir el legislador cuando señala que la sociedad mexicana con ma-

yoría de capital mexicano no debe estar controlada por la inversión extranjera, para que se pueda dar la piramidación.

De todo lo antes dicho se puede concluir que para efectos de la LIE la inversión extranjera “**directa**” es la prevista por la fracción II del art. 2º de dicha Ley y la inversión extranjera “**indirecta**” (piramidación) es aquella que es realizada en las actividades económicas sujetas a límites máximos de participación por sociedades mexicanas con mayoría de capital mexicano (el 51% o más del capital social) siempre que éstas últimas no se encuentren controladas por la inversión extranjera.

Entendida de esa manera la inversión extranjera “**indirecta**”, está perfectamente permitida la piramidación en las actividades con regulación específica previstas en el art. 8º de la LIE, ya que ésta última disposición no contiene nada que contravenga la dispuesto por el último párrafo del art. 4º de la LIE.

4. INVERSIÓN NEUTRA

La inversión neutra es aquella realizada en sociedades mexicanas o fideicomisos autorizados conforme al artículo 5° de la LIE y no se computará para determinar el porcentaje de inversión extranjera en el capital social de sociedades mexicanas.

De lo anterior podemos decir que la inversión neutra en el fondo es inversión extranjera, pero que la Ley no la considera como inversión extranjera para efectos de computar en el capital social de sociedades mexicanas.

Al efecto dicha inversión neutra puede darse de la siguiente manera:

a) En instrumentos emitidos por instituciones fiduciarias (previo permiso de la Secretaría de Economía) que únicamente otorgarán respecto de sociedades, derechos pecuniarios a sus tenedores y, en su caso, derechos corporativos limitados, sin que concedan a sus tenedores derecho de voto en asambleas generales ordinarias (art. 19 de la LIE).

Es criticable la última parte del párrafo anterior ya que los tenedores de los instrumentos de inversión neutra no son socios, por lo que era innecesario la aclaración de que no tienen derecho de voto.

b) En series especiales de acciones sin derecho de voto o con derechos corporativos limitados,

siempre que se obtengan previamente la autorización de la Secretaría de Economía y, cuando resulte aplicable, de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (art. 20 de la LIE).

c) En el capital social de sociedades mexicanas cuya inversión neutra sea realizada por sociedades financieras internacionales para el desarrollo.

Estas últimas son aquellas personas morales extranjeras cuyo objeto primordial consista en fomentar el desarrollo económico y social de los países en vías de desarrollo, mediante aportaciones de capital de riesgo temporal, otorgamiento de financiamientos preferenciales o apoyo técnico de diverso tipo (art. 24 del R-LIE).

5. INMIGRADOS

Debemos recordar que el inmigrado es el extranjero con residencia permanente en el país (México) y que para efectos de la LIE (artículo 3º) se equipara a la inversión mexicana la que efectúen los extranjeros en el país con calidad de inmigrados, salvo aquella realizada en las actividades reguladas en el título primero y segundo de la LIE.

En términos generales con la actual regulación que hacen la LIE y el R-LIE de los inmigrados no hay diferencia con la inversión que realice cualquier otro inversionista extranjero (persona física) con una calidad migratoria distinta e inclusive la realizada por extranjeros no residentes en el país, ya que los inmigrados no podrán participar en aquellas actividades reservadas de manera exclusiva a mexicanos o a sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros y se deberán respetar los porcentajes de participación y las disposiciones establecidas en el Título Primero y Segundo de la LIE (lo anterior según oficio número 214.113.94, de fecha 14 de febrero de 1994, emitido por la Dirección General de Inversión Extranjera, con motivo de una consulta presentada por el Colegio de Notarios del DF, AC).

Por otra parte los inmigrados no pueden adquirir inmuebles en zona restringida y para adqui-

rir inmuebles fuera de zona restringida deberán celebrar el convenio a que se refiere la fracción I del art. 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (art. 10-A de la LIE).

Las únicas diferencias que encuentro entre la inversión que realice un inmigrado y cualquier otro inversionista extranjero son las siguientes:

A. En el supuesto que un inmigrado participe como socio en una sociedad mexicana y que ésta no realice ninguna de las “actividades con regulación específica”, la mencionada sociedad no tendrá obligación de inscripción en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

En el mismo caso pero suponiendo que el socio es una persona física extranjera (no inmigrado) la multicitada sociedad si tendrá obligación de inscripción en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras (art. 32 frac. I de la LIE), por que en este último supuesto la inversión del extranjero (no inmigrado) si se considera inversión extranjera.

B. La inversión realizada por inmigrados en alguna de las actividades señaladas en los artículos 6º, 7º y 9º transitorios de la LIE, se considerará equiparable a la inversión mexicana (art. 3º transitorio del R-LIE).

6. CLÁUSULA DE EXCLUSIÓN DE EXTRANJEROS Y CLÁUSULA DE ADMISIÓN DE EXTRANJEROS

En los estatutos de toda sociedad debe incluirse la “cláusula de exclusión de extranjeros” o el convenio a que se refiere la fracción I del artículo 27 Constitucional, que para efectos del presente trabajo le denominaremos “cláusula de admisión de extranjeros”.

El texto de dichas cláusulas lo han previsto los diversos ordenamientos legales a través de la historia.

Así la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 de la Constitución General, en relación al tema que estamos comentando disponía:

ART. 2º.—Para que un extranjero pueda formar parte de una sociedad mexicana que tenga o adquiera el dominio de las tierras, aguas y sus acciones, o concesiones de explotación de minas, aguas o combustibles minerales en el territorio de la República tendrá que satisfacer el requisito que señala la misma fracción I del artículo 27 de la Constitución, a saber, el de hacer convenio ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacional respecto a la parte de bienes que le toca en la sociedad, y de no invocar, por lo mismo, la protección de su Gobierno, por lo que se

refiere a aquéllos bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubiere adquirido o adquiriere como socio de la sociedad de que se trate.

También el Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción I del art. 27 de la Constitución General de la República, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 29 de agosto de 1926 y que estuvo en vigor hasta el año de 1989, fecha en que entró en vigor el Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, en relación al tema que estamos comentando disponía:

ART. 2º.—Los notarios, Cónsules mexicanos en el extranjero y demás funcionarios a quienes incumbe, cuidarán de que en toda escritura constitutiva de asociaciones o sociedades mexicanas, sean civiles o mercantiles, que deseen estar en posibilidad de admitir socios extranjeros y de adquirir en cualquier forma el dominio directo sobre tierras, aguas y sus acciones fuera de la zona prohibida, o concesiones de explotación de minas, aguas y combustibles minerales en la República Mexicana, se consigne expresamente que **todo extranjero que, en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior, adquiera un interés o participación social en la sociedad, se considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de uno y otra, y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su Gobierno, bajo la pena en caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la nación.**

ART. 8º.—De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 de la Constitución, las sociedades mexicanas constituidas para explotar cualquiera industria fabril, minera, petrolera o para algún otro fin que no sea agrícola, podrán adquirir, poseer o administrar terrenos dentro de zona prohibida, únicamente en la extensión que sea estrictamente necesaria para los establecimientos o servicios de los objetos indicados y que el Ejecutivo de la Unión o de los Estados fijarán en cada caso; pero siempre con el previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores y conviniendo expresamente en que **ninguna persona extranjera, física o moral, podrá tener participación social alguna o ser propietaria de acciones de la sociedad. Si por algún motivo, alguna de las personas mencionadas anteriormente, por cualquier evento llegare a adquirir una participación social o a ser propietaria de una o más acciones, contraviniendo así lo establecido en el párrafo que antecede, se conviene desde ahora en que dicha adquisición será nula y, por tanto, cancelada y sin ningún valor la participación social de que se trata y los títulos que la representen, teniéndose por reducido el capital social en una cantidad igual al valor de la participación cancelada.**

Por su parte el Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 16 de mayo de 1989 y que estuvo en vigor en todo lo que no se opusiera a la LIE (de

LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA Y SU REGLAMENTO 29

1993) hasta en tanto no se expidiera el R-LIE (año de 1998), señalaba lo siguiente:

ART. 30°.—...

... Cuando la ley, en otras leyes o en disposiciones reglamentarias se haga referencia a la “cláusula de exclusión de extranjeros”, se entenderá por ella el convenio o pacto expreso, que forme parte integrante de los estatutos sociales, por el que se estatuya que las sociedades de que se trate no admitirán directa ni indirectamente como socios o accionistas a inversionistas extranjeros y sociedades sin “cláusula de exclusión de extranjeros”, ni tampoco reconocerán en absoluto derechos de socios o accionistas a los mismos inversionistas y sociedades.

ART. 31°.—Cuando en los estatutos sociales no se pacte la “cláusula de exclusión de extranjeros” se deberá estipular el convenio o pacto expreso, que forme parte integrante de los estatutos sociales, por el que los socios extranjeros actuales o futuros de las sociedades de que trate, se obligan formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto a las acciones de dichas sociedades que adquieran o de que sean titulares, así como de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sean titulares tales sociedades, o bien de los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sean parte las propias sociedades con autoridades mexicanas, y a no invocar, por lo mismo, la protección de sus Gobiernos, bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la Nación las participaciones sociales que hubieren adquirido.

Se tendrá por convenido ante la Secretaría de Relaciones Exteriores el pacto previsto en la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 2° de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 de la Constitución General de la República, cuando se incluya en los estatutos sociales respecto de socios extranjeros actuales o futuros el convenio o pacto expreso señalado en el párrafo anterior.

El texto de la “**cláusula de exclusión de extranjeros**” en la LIE en vigor, es el siguiente:

ART. 2°.—Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

...

VII. Cláusula de Exclusión de Extranjeros: El convenio o pacto expreso que forme parte integrante de los estatutos sociales, por el que se establezca que las sociedades de que se trate no admitirán directa ni indirectamente como socios o accionistas a inversionistas extranjeros, ni a sociedades con cláusula de admisión de extranjeros.

Como puede observarse en el texto de la redacción actual se suprimió de la redacción de su antecesor el art. 30 del Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, lo que se refiere a que “ni tampoco reconocerán en absoluto derechos de socios o accionistas a los mismos inversionistas y sociedades”.

La LIE en vigor desde el día 28 de diciembre de 1993, dispone en su art. 2° fracción VII, que se de-

bería entender por “cláusula de exclusión de extranjeros” pero **no** dispone nada en relación al texto de lo que se debería entender por “cláusula de admisión de extranjeros”, por lo que la redacción de ésta última cláusula se obtenía de lo dispuesto en el art. 31 del Reglamento de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera (antes transcrito), que por no oponerse en este punto a la LIE se siguió aplicando hasta la entrada en vigor del nuevo R-LIE (20 días hábiles siguientes al día 8 de septiembre de 1998, fecha de Publicación en el *Diario Oficial de la Federación*).

Por otra parte la redacción de la “**cláusula de admisión de extranjeros**” conforme al R-LIE en vigor, es la siguiente:

ART. 14.—Cuando en los estatutos sociales no se pacte la cláusula de exclusión de extranjeros, se debe celebrar un convenio o pacto expreso que forme parte integrante de los estatutos sociales, por el que los socios extranjeros, actuales o futuros de la sociedad, se obligan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto de:

I. La acciones, partes sociales o derechos que adquieran de dichas sociedades;

II. Los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sean titulares tales sociedades, y

III. Los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sean partes las propias sociedades.

El convenio o pacto señalados deberán in-

cluir la renuncia a invocar la protección de sus gobiernos bajo la pena, en caso contrario, de perder en beneficio de la Nación los derechos y bienes que hubiesen adquirido.

Del texto antes transcrito es criticable lo referente a las fracciones II y III del artículo, ya que la sociedad en cuyos estatutos conste dicha cláusula, tiene una personalidad jurídica distinta a la de los socios, lo que quiere decir que el socio no es el titular de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sean titulares tales sociedades, por lo que no puede obligarse con la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacional respecto de dichos bienes ya que dicho socio no es titular.

Lo mismo se puede decir de los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sean parte las propias sociedades.

La personalidad jurídica de una persona moral consiste precisamente en reconocer que dicha persona tiene la cualidad de poder ser titular de derechos y sujeto de obligaciones, con total independencia de los socios.

Por otra parte un tema por demás interesante y que ni la LIE ni el R-LIE resuelven, es el referente a la inversión neutra en relación a las sociedades con cláusula de exclusión de extranjeros previstas en el art. 6º de la LIE.

La “inversión neutra” como ya dijimos es aquella realizada en “sociedades mexicanas” o en fideicomisos autorizados conforme al título quinto de la LIE y “no” se computa para determinar el por-

centaje de inversión extranjera en el capital social de sociedades mexicanas (art. 18 de la LIE).

Por su parte el art. 6º de la LIE señala lo siguiente:

ART. 6º.—Las actividades económicas y sociedades que se mencionan a continuación, están reservadas de manera exclusiva a mexicanos o a sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros:

I. Transporte terrestre nacional de pasajeros, turismo y carga, sin incluir los servicios de mensajería y paquetería;

II. Comercio al por menor de gasolina y distribución de gas licuado de petróleo;

III. Servicios de radiodifusión y otros de radio y televisión, distintos de televisión por cable;

IV. Uniones de crédito;

V. Instituciones de banca de desarrollo, en los términos de la ley de la materia; y

VI. La prestación de los servicios profesionales y técnicos que expresamente señalen las disposiciones legales aplicables.

La inversión extranjera no podrá participar en las actividades y sociedades mencionadas en el presente artículo directamente, ni a través de fideicomisos, convenios, pactos sociales o estatutarios, esquemas de piramidación, u otro mecanismo que les otorgue control o participación alguna, salvo por lo dispuesto por el Título Quinto de esta Ley (inversión neutra).

Por lo señalado en la última parte del artículo antes transcrito (inversión neutra) debe entenderse que la sociedad es mexicana con “cláusula de exclusión de extranjeros” y que en ella pueden

participar en el capital social personas extranjeras (físicas o morales) con una inversión que no se computa como inversión extranjera.

Desde mi punto de vista una cosa es la “inversión” que se puede considerar como mexicana o extranjera y otra cosa muy distinta es la “participación” como socios de los extranjeros, ya que estos son titulares de una serie especial de acciones sin derecho de voto o con derechos corporativos limitados (art. 20 LIE), que independientemente de las restricciones que tengan dichas acciones, el extranjero es el socio y la sociedad en cuestión debe tener “cláusula de exclusión de extranjeros”.

En este tema la LIE no se refiere a la “inversión extranjera”, se refiere a las “personas” (físicas o morales) extranjeras (inversionistas extranjeros) (ver la redacción del texto de la “cláusula de exclusión de extranjeros” art. 2º fracción VII de la LIE).

Tanto la “cláusula de exclusión de extranjeros” como la “cláusula admisión de extranjeros” se refieren a los socios o sea a las “personas” físicas o morales extranjeras, no a la “inversión extranjera” que es una cosa muy distinta, como se apuntó anteriormente.

Analizado desde ese punto de vista, existe una total contradicción entre lo dispuesto en la última parte del artículo 6º de la LIE y el Título Quinto de dicha LIE (inversión neutra).

En mi opinión las sociedades en cuestión deberían tener por lo que se refiere a los “socios extranjeros” titulares de acciones que se consideren inversión neutra, el convenio o pacto expreso por el que dichos socios extranjeros se obligan ante la

Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto de las acciones o derechos que adquieran de dichas sociedades y a renunciar a invocar la protección de sus gobiernos bajo la pena, en caso contrario de perder en beneficio de la Nación Mexicana los derechos y bienes que hubieren adquirido.

7. PERSONAS MORALES A LAS QUE SE LES APLICA LA LIE Y EL R-LIE

La LIE en diversos artículos se refiere al termino “Sociedades”, sin aclarar en la mayoría de los casos que “tipo” de sociedades están reguladas por dicha Ley.

Por su parte el R-LIE pretendió aclarar lo anterior en su artículo 1º fracción VII, que a la letra dice:

ART. 1º.—Para efectos de este Reglamento, además de lo establecido en el artículo segundo de la Ley de Inversión Extranjera, se entenderá por:

...

VII. Sociedades: las personas morales civiles, mercantiles o de cualquier otro carácter constituidas conforme a la legislación mexicana.

De lo antes transcrito pudiera entenderse que tanto la LIE y el R-LIE son aplicables a cualquier tipo de persona moral constituida conforme a la legislación mexicana, sin embargo parece exagerada dicha disposición ya que suena absurdo que le sea aplicable por ejemplo a los Sindicatos o a los Partidos Políticos.

En razón de lo anterior, la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C., hizo una consulta a la Dirección General de Inversión Extranjera.

De la respuesta emitida el día 30 de julio de 1999 por el Director General de dicha Dirección, copio lo que en su parte conducente es del tenor literal siguiente:

... En atención a su consulta de fecha 21 de junio del año en curso, respecto a la interpretación que debe darse a diversas disposiciones de la Ley de Inversión Extranjera (LIE) y del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras (RLIE), me permito manifestar a usted lo siguiente:

PRIMERA CONSULTA

¿Qué personas morales deben considerarse para efectos del artículo 1º, fracción VII del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras?

De conformidad a lo establecido por la fracción VII del artículo 1º. del RLIE, deben considerarse como sociedades las personas morales civiles, mercantiles o de cualquier otro carácter constituidas conforme a la legislación mexicana.

Para efectos de los permisos a que se refieren los artículos 15 y 16 de la LIE, deben entenderse como sociedades a las personas morales del ámbito jurídico privado ya sean civiles o mercantiles, además de las que se encuentran previstas en la legislación de su carácter especial (Ley General de Sociedades Cooperativas, Ley de Sociedades de Solidaridad Social, etc.).

Asimismo, respecto de las personas morales que a continuación se mencionan de manera enunciativa, más no limitativa no compete a la Secretaría de Relaciones Exteriores otorgar los permisos a los que se refiere el artículo 15 de la LIE: perso-

nas morales de derecho público, cámaras y confederaciones de comercio y de industria, asociaciones religiosas; partidos políticos, instituciones de asistencia privada, sociedades de gestión colectiva; sindicatos; y microindustrias.

Por lo que se refiere a las instituciones de asistencia privada, la Secretaría de Relaciones Exteriores otorgará los permisos a que se refiere el artículo 15 de la LIE, en aquellas entidades federativas que prevean la constitución de dichas personas jurídicas como asociaciones civiles.

8. DENOMINACIONES O RAZONES SOCIALES DE LAS SOCIEDADES REGULADAS POR LA LIE Y EL R-LIE

El R-LIE en su art. 13 dispone al efecto lo siguiente:

El permiso para la constitución de sociedades a que se refiere el artículo 15 de la Ley se otorgará solamente cuando la denominación o razón social que se pretenda utilizar no se encuentre reservada por una sociedad distinta.

Si en la denominación o razón social solicitada, se incluyen palabras o vocablos cuyo uso se encuentra regulado específicamente por otras leyes, la Secretaría de Relaciones Exteriores condicionará el uso de los permisos a la obtención de las autorizaciones que establezcan dichas disposiciones legales.

En razón de lo anterior considero importante señalar cuales son las palabras o vocablos cuyo uso tiene una regulación especial en otras leyes.

LISTA DE PALABRAS QUE TIENEN REGULACIÓN ESPECIAL

Artículo 5º. Ley de Cámaras

—Cámara

—**Confederación** (la Ley establece que salvo lo

que dispongan otras Leyes, como son: la Ley de Solidaridad Social y la Ley General de Sociedades Cooperativas).

Artículo 415. Ley del Mercado de Valores

—*Sociedad anónima promotora de inversión*

—*Sociedad anónima promotora de inversión bursátil*

—*Sociedad anónima bursátil*

—*Casa de bolsa*

—*Bolsa de valores*

—*Institución para el depósito de valores*

—*Contraparte central de valores*

—*Otras equivalentes (en cualquier idioma)*

Artículo 11°. Ley de Sociedades de Inversiones

—Sociedades de **inversión**

—Fondos de inversión

—Otras equivalentes (en cualquier idioma)

Artículo. 7°. Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito

—*Organización auxiliar del crédito*

—*Almacén general de depósito*

—*Unión de crédito*

—*Casa de cambio*

—*Otras que expresen ideas semejantes (en cualquier idioma)*

Artículo 10. Ley de Instituciones de Fianzas

—*Fianza*

—*Reafianzamiento*

—*Afianzamiento*

—*Caución*

—*Garantía*

—*Otras que expresen ideas semejantes (en cualquier idioma)*

Artículo 20°. Ley de Instituciones de Seguros

—Seguro

—Reaseguro

—Aseguramiento

—*Otras que expresen ideas semejantes (en cualquier idioma)*

Artículo 12-II. Reglamento de Agentes de Seguros y Fianzas

—*Agente de seguros*

—*Agente de fianzas*

—*Agente de seguros y de fianzas*

Artículo 105. Ley de Instituciones de Crédito

—Banco

—**Crédito**

—Ahorro

—Fiduciario

—*Otras que expresen ideas semejantes (en cualquier idioma)*

Artículo 8°-II. Ley para Regular las Agrupaciones Financieras

—Grupo financiero

Artículos 20 y 41. Ley de los Sistemas de Ahorro para de Retiro

El art. 20, se refiere a la expresión “*Administradora de Fondos para el Retiro*” o su abreviatura “*Afore*”.

El art. 41, se refiere a la expresión “*Sociedad de Inversión Especializada de Fondos para el Retiro*” o su abreviatura “*Sifore*”.

Artículo 6°. Ley de Ahorro y Crédito Popular

—*Entidad de ahorro y crédito popular*

—*Sociedad financiera popular*

—*Sociedad cooperativa de ahorro y préstamo*

—*Caja rural*

—*Otras que expresen ideas semejantes (en cualquier idioma)*

—*Las palabras sociedad cooperativa de ahorro y préstamo, caja popular, caja de ahorro sólo podrán ser utilizadas por sociedades cooperativas de ahorro y préstamo autorizadas para operar como entidades en los términos de dicha ley.*

Artículo 10°. Ley General de Sociedades Cooperativas

—Solamente pueden usar en las denominaciones sociales el término **Cooperativa** (u otras alusivas) las sociedades constituidas conforme a la Ley General de Sociedades Cooperativas

Artículo 69. IV Ley de Seguridad Pública del Distrito Federal; y

Artículo 36-II y III. Ley de Seguridad Privada para el Distrito Federal (aplicable únicamente en el DF)

—*Policía*

—*Agentes*

—*Investigadores*

—*Cualquier otra similar que de a entender una*

relación con autoridades o con los cuerpos de seguridad pública

—El termino seguridad solamente podrá utilizarse acompañado del adjetivo privada.

Artículo 7. Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal (aplicable únicamente en el DF)

—El nombre o denominación de cada Institución de Asistencia Privada se formará libremente, pero será distinto del nombre o denominación de otra Institución de Asistencia Privada y al emplearlo irá siempre seguido de las palabras Institución de Asistencia Privada, o su abreviatura IAP.

Artículo 128. Reglamento de la Ley Federal de Derechos de Autor

—Sociedad de gestión colectiva

Artículo 22.2. COFIPE

“Partido Político Nacional”

“Partido” o “Partido Político” (Art. 33.2 COFIPE)

NOTAS:

—Los vocablos **“Fundación”** y **“Patronato”** Pueden ser utilizados en las denominaciones sociales (según Oficio ASJ/12703 expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, el día 21 de octubre de 1996).

—El vocablo **“Asociación”** se puede usar sin ningún problema.

9. ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES

En este punto analizaremos la adquisición de bienes inmuebles en territorio nacional por mexicanos y por extranjeros.

A. Adquisición de Inmuebles por Mexicanos.

A.1. Personas físicas de nacionalidad mexicana.

Las personas físicas de nacionalidad mexicana pueden adquirir la propiedad de bienes inmuebles en cualquier parte del territorio nacional sin necesidad de obtener ninguna autorización o permiso administrativo.

A.2. Personas morales de nacionalidad mexicana.

En relación a las personas morales de nacionalidad mexicana debemos hacer la siguiente distinción:

A.2.1. Personas morales de nacionalidad mexicana con cláusula de exclusión de extranjeros.

Estas personas morales pueden adquirir la propiedad de bienes inmuebles en cualquier parte del territorio nacional, sin necesidad de obtener ninguna autorización o permiso administrativo.

A.2.2. Personas morales de nacionalidad mexicana con cláusula de admisión de extranjeros.

Estas personas morales podrán adquirir la propiedad de bienes inmuebles en el territorio nacio-

nal, fuera de zona restringida, independientemente del destino del inmueble, sin ninguna autorización o permiso administrativo.

Tratándose de inmuebles ubicados en zona restringida, se estará a lo siguiente:

a) Podrán adquirir la propiedad de bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, destinados a la realización de actividades no residenciales, debiendo dar aviso de dicha adquisición a la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los sesenta días hábiles siguientes a aquél en el que se realice la adquisición.

b) No podrán adquirir la propiedad de bienes inmuebles ubicados en zona restringida destinados a fines residenciales. La única forma de poder utilizar y aprovechar tales bienes es a través de un fideicomiso por el que una Institución de Crédito adquiera como Fiduciaria, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, quien concederá el uso y aprovechamiento a la sociedad en cuestión, la que fungirá como fideicomisaria.

B. Adquisición de Inmuebles por Extranjeros.

B.1. Los extranjeros (personas físicas o morales) podrán adquirir la propiedad de bienes inmuebles en el territorio nacional fuera de zona restringida, previo escrito que contenga lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (cláusula calvo) y obtengan el permiso correspondiente de dicha dependencia.

En relación a este tema, el último párrafo del art. 10-A de la LIE dispone que la Secretaría Relacio-

nes Exteriores podrá determinar, mediante acuerdos generales que se publicarán en el *Diario Oficial de la Federación*, supuestos en los que los extranjeros, para tener el derecho a que se refiere este artículo, sólo deberán presentar ante dicha dependencia un escrito en el que convengan lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 Constitucional, sin requerir el permiso correspondiente de dicha dependencia.

Con fecha 2 de marzo de 1998, se publicó el Acuerdo General que determina los supuestos que permiten a los extranjeros únicamente presentar ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un escrito en el que convengan lo dispuesto por la fracción I del artículo 27 Constitucional para adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida, del que copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.—Los nacionales de aquellos países con los que los Estados Unidos Mexicanos sostiene relaciones diplomáticas podrán beneficiarse de lo dispuesto por el último párrafo del artículo 10-A de la Ley de Inversión Extranjera, por lo que únicamente deberán presentar ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un escrito en el que convengan lo dispuesto por la fracción I del artículo 27 Constitucional para adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida.

La relación de los países con los cuales México tiene relaciones diplomáticas, debe consultarse en la Secretaría de Relaciones Exteriores, ya que

dichas relaciones diplomáticas pueden ser suspendidas.

Podemos concluir que los extranjeros en términos generales con presentar el escrito que contiene el convenio de la cláusula calvo a la Secretaría de Relaciones Exteriores pueden adquirir (fuera de la zona restringida) la propiedad de bienes inmuebles en territorio nacional.

Sin embargo en la práctica la Secretaría de Relaciones Exteriores expide una constancia de aceptación del contenido del convenio de la cláusula calvo, que desde mi punto de vista es sano en relación a los inmuebles que no tengamos la certeza de si se encuentra en un municipio parcialmente ubicado dentro de zona restringida, ya que la Secretaría de Relaciones Exteriores verificará esa situación.

Por otra parte, podemos citar como ejemplo el caso de un “apatrida” que si requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, para adquirir la propiedad de un inmueble en territorio nacional fuera de zona restringida, ya que dicho apatrida no es nacional de ningún país, por lo que obviamente no esta en la lista de los países con los que México tiene relaciones diplomáticas.

B.2. Dentro de la zona restringida los extranjeros (personas físicas o morales) no pueden adquirir la propiedad de bienes inmuebles.

La única forma de poder utilizar y aprovechar tales bienes es a través de un fideicomiso por el que una Institución de Crédito adquiera como fiduciaria, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

En relación a todo lo anterior es importante señalar que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en la fracción I de su art. 27, se refiere a que en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el “dominio directo” sobre las tierras y aguas, que desde mi punto de vista se circunscribe al derecho de propiedad y no abarca otros derechos reales o personales que puedan adquirir los extranjeros.

Sin embargo la LIE en su artículo 11 da a entender que no se pueden constituir derechos reales sobre los inmuebles ubicados en zona restringida en favor de los extranjeros, a tal efecto dicho artículo dispone lo que es del tenor literal siguiente:

ART. 11.—Se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que instituciones de crédito adquieran como fiduciarias, derechos sobre bienes inmuebles ubicados dentro de la zona restringida, cuando el objeto del fideicomiso sea permitir la utilización y el aprovechamiento de tales bienes sin constituir derechos reales sobre ellos, y los fideicomisarios sean:

I. Sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros en el caso previsto en la fracción II del artículo 10 de esta Ley; y

II. Personas físicas o morales extranjeras.

También por su parte el art. 11 del R-LIE dispone:

ART. 11.—Los contratos de fideicomiso que se constituyan al amparo de los permisos previstos en el artículo 11 de la Ley deben sujetarse a las siguientes condiciones:

...

II. Que durante toda la vigencia del fideicomiso la institución fiduciaria conserve la titularidad del bien inmueble fideicomitado sin conceder derechos reales a los fideicomisarios.

Al referirse dichas disposiciones a “bienes inmuebles” tendríamos que remitirnos al Código Civil para saber que se entiende por tales bienes y el art. 750 del Código Civil en su parte conducente dispone:

ART. 750.—Son bienes inmuebles:

...

XII. Los derechos reales sobre inmuebles.

De lo antes transcrito se desprende que los derechos reales también se consideran inmuebles, por lo que de conformidad con lo dispuesto por la LIE los extranjeros no pueden adquirir ningún derecho real sobre bienes inmuebles en zona restringida, lo que me parece exagerado.

10. ZONA RESTRINGIDA

Por zona restringida debemos entender la faja del territorio nacional de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta a lo largo de las playas, a que se hace referencia la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (art. 2º fracción VI LIE).

Anteriormente dicha zona se conocía como zona prohibida según se desprende de los artículos 2º y 8º del Reglamento de la Ley Orgánica de la fracción I del Artículo 27 de la Constitución General de la República.

Fue hasta la entrada en vigor del Reglamento de la Ley de para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera (1989) que se empezó a llamar como zona restringida.

11. INMUEBLES DESTINADOS A FINES RESIDENCIALES O NO RESIDENCIALES UBICADOS DENTRO DE LA ZONA RESTRINGIDA

El destino del inmueble en residencial o no residencial es importante para efectos de lo siguiente:

a) Para el caso de que una sociedad mexicana con cláusula de admisión de extranjeros pretenda adquirir un inmueble ubicado dentro de la zona restringida.

En el supuesto de que el inmueble tenga un destino residencial, la mencionada sociedad no podrá adquirir directamente la propiedad de dicho bien, tendría que recurrir a la figura del fideicomiso, en donde el fiduciario adquirirá la propiedad con el objeto de permitir la utilización y el aprovechamiento de tales bienes y el fideicomisario será la mencionada sociedad mexicana con cláusula de admisión de extranjeros (art. 10 frac II y art. 11 fracción I de la LIE).

En el supuesto de que el inmueble tenga un destino no residencial, la multicitada sociedad mexicana con cláusula de admisión de extranjeros, si podrá adquirir la propiedad directamente dando aviso de dicha adquisición a la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los 60 días há-

biles siguientes a aquel en el que se realice la adquisición (art. 10 fracción I de la LIE).

b) Para el caso de fideicomisos sobre inmuebles en zona restringida, cuyo objeto del fideicomiso sea permitir la utilización y el aprovechamiento de tales bienes y los fideicomisarios sean personas físicas o morales extranjeras.

Sin que sea clara la distinción de residencial o no residencial en la LIE o en el R-LIE para efectos de estos últimos fideicomisos, de la interpretación sistemática de las disposiciones nos orilla a pensar que se hace la distinción en razón de las facultades que se le confieren a la Secretaría de Relaciones Exteriores para conceder o no el permiso respectivo, que necesita la Institución de Crédito para adquirir como fiduciaria la propiedad sobre inmuebles en zona restringida.

De tal forma que si el destino del inmueble es no residencial y se cumple con todo lo dispuesto por los artículos 9 y 10 del R-LIE, el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para adquirir el inmueble por parte de la Institución de Crédito fiduciaria se otorgará. No es una facultad discrecional de dicha dependencia.

Esta última afirmación lo hago ya que el mencionado artículo 10 del R-LIE ordena que se “otorgará” el permiso respectivo si el inmueble tiene alguno de los siguientes destinos:

- I. Parques y fraccionamientos industriales;
- II. Hoteles y moteles;
- III. Naves industriales;
- IV. Centros comerciales;

- V. Centros de investigación;
- VI. Desarrollos turísticos, siempre que no contengan inmuebles destinados a fines residenciales;
- VII. Marinas turísticas;
- VIII. Muelles e instalaciones industriales y comerciales establecidos en éstos, y
- IX. Establecimientos dedicados a la producción, transformación, empaque, conservación, transporte o almacenamiento de productos agropecuarios, silvícolas, forestales y pesqueros.

En ninguno de los supuestos anteriores se refiere a los fines residenciales, por lo que tendríamos que entender que si el destino del inmueble es residencial, es facultad discrecional de la Secretaría de Relaciones Exteriores el conceder o no el permiso para la constitución del fideicomiso. En este supuesto el fundamento sería el art. 14 de la LIE que indica que la Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá sobre los permisos para que puedan adquirir las Instituciones de Crédito como fiduciarias inmuebles en zona restringida, considerando el beneficio económico y social que la realización de las operaciones implique para la Nación.